# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

**ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ** **Αρ. Φύλλου 1793**

25 Ιουλίου 2013


## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΠΟΛ. 1173

Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης φόρου κερδών υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων και καθορισμός της διαδικασίας υποβολής αυτής.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 33 ΚΦΕ, όπως αντικαταστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4110/2013 (ΦΕΚ 17Α΄) και τις διατάξεις της υποπαραγράφου Δ2 της παρ. Δ (περ. 9 έως 11) του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (ΦΕΚ 107 Α΄).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α΄ και 4 έως 7 και του άρθρου 41α παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν.

3. Τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950 ο οποίος κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον ν. 1587/1950, όπως ισχύουν.

4. Τις διατάξεις των άρθρων 15,16 και της περ. δ΄ της παρ. 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία (ν. 2961/2001).

5. Το Π.Δ. 87/2012 (ΦΕΚ 142Α΄) «Διορισμός Υφυπουργών».

6. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.Δ. 63/2005 (ΦΕΚ 98Α΄).

7. Το Π.Δ. 189/2009 «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ 221 Α΄), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 24/2010 (ΦΕΚ 56 Α΄/2010).

8. Τις διατάξεις της αριθ. ΥΠΟΙΚ 07927 ΕΞ/19-9-2012 (ΦΕΚ Β΄ 2574) κοινής απόφασης του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών περί «Ανάθεσης Αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Γεώργιο Μαυραγάνη».

9. Ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

1. Ορίζουμε ότι ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης φόρου κερδών υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων θα έχει όπως το σχετικό υπόδειγμα που επισυνάπτεται ως παράρτημα της απόφασης αυτής.

2. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης είναι η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του μεταβιβάζοντος του ακινήτου («πωλητή»). Η δήλωση υποβάλλεται σε τρία (3) αντίτυπα, από τα οποία το πρώτο παραμένει στην καθ' ύλην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και τα άλλα δύο επιστρέφονται θεωρημένα στον πωλητή.

3. Με τη δήλωση συνυποβάλλονται τα ακόλουθα:

α) Για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αντίγραφο τίτλου κτήσης.

Σε περίπτωση που δεν προκύπτει αξία από τον τίτλο κτήσης (π.χ. δικαστική απόφαση), θα συνυποβάλλονται φύλλα υπολογισμού για την αξία κτήσης θεωρημένα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Τμήμα Κεφαλαίου) με τη σημείωση πάνω στο σώμα των φύλλων αυτών ότι χορηγούνται αποκλειστικά για την υποβολή της δήλωσης φόρου υπεραξίας του άρθρου 33 Κ.Φ.Ε.

Σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου ισχύει το σύστημα της αγοραίας αξίας (άρθρο 3 παρ. 2 α.ν. 1521/1950) και δεν προκύπτει από τον τίτλο κτήσης η αξία κτήσης ή η αποδοχή της προσδιορισθείσας από τη Δ.Ο.Υ. προσωρινής αξίας του ακινήτου, προσκομίζονται δικαιολογητικά από τα οποία να προκύπτει η φορολογητέα αξία κατά την κτήση του ακινήτου ή η αποδοχή της προσδιορισθείσας από τη Δ.Ο.Υ. προσωρινής αξίας. Ενδεικτικά, προσκομίζεται αντίγραφο της υποβληθείσας δήλωσης φόρου μεταβίβασης ή διπλότυπο είσπραξης Φ.Μ.Α. για την καταβολή του συμπληρωματικού φόρου επί αποδοχής της προσδιορισθείσας από τη Δ.Ο.Υ. αξίας σύμφωνα με την προβλεπόμενη από το άρθρο 8 α.ν. 1521/1950 διαδικασία.

β) Για τον προσδιορισμό της αξίας πώλησης του ακινήτου σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, συνυποβάλλονται αντίγραφα των οικείων φύλλων υπολογισμού της αξίας του ακινήτου, θεωρημένα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων. Προς το σκοπό αυτό, κατά την παραλαβή της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων θα χορηγούνται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. (Τμήμα Κεφαλαίου) αντίγραφα των οικείων φύλλων υπολογισμού με τη σημείωση πάνω στο σώμα των φύλλων αυτών ότι χορηγούνται αποκλειστικά για την υποβολή της δήλωσης φόρου υπεραξίας του άρθρου 33 Κ.Φ.Ε.

Σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα της αγοραίας αξίας (άρθρο 3 α.ν. 1521/1950), η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Τμήμα Κεφαλαίου) συμπληρώνει και θεωρεί στο έντυπο της δήλωσης φόρου υπεραξίας τη δηλωθείσα και την προσδιορισθείσα από τη Δ.Ο.Υ. προσωρινή αξία πώλησης.

4. Η δήλωση φόρου υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων μπορεί να υποβληθεί από τον υπόχρεο σε έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την παρούσα απόφαση.

Τα συνυποβαλλόμενα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων μπορούν να υποβληθούν από τον υπόχρεο σε έντυπα που έχουν εκτυπωθεί ή αναπαραχθεί σε απλό χαρτί διαστάσεων Α3 ή Α4, με την προϋπόθεση ότι περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτά. Για οποιαδήποτε ανακρίβεια ή παράλειψη των πιο πάνω στοιχείων, επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας κυρώσεις.

5. Η δήλωση φόρου υπεραξίας υποβάλλεται καταρχήν από τον υπόχρεο «πωλητή» αυτοπροσώπως. Υπάρχει, επίσης, η δυνατότητα υποβολής από οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα (και από συμβολαιογράφους) υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζουν ειδική προς τούτο συμβολαιογραφική ή απλή έγγραφη εξουσιοδότηση, η οποία φέρει βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής του υπόχρεου. Η επικύρωση του γνησίου της υπογραφής γίνεται από οποιαδήποτε διοικητική αρχή καθώς επίσης και από τους ίδιους τους συμβολαιογράφους.

6. Για την καταχώρηση των δηλώσεων θα τηρείται βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων φόρου κερδών υπεραξίας κεφαλαίου από τη μεταβίβαση ακινήτων, ο τύπος και το περιεχόμενο του οποίου έχει όπως το σχετικό υπόδειγμα που επισυνάπτεται ως παράρτημα της απόφασης αυτής, σύμφωνα με το οποίο κάθε Δ.Ο.Υ. πρέπει να γραμμογραφήσει, σελιδοποιήσει και θεωρήσει σχετικό βιβλίο από τα υπάρχοντα σε αυτήν.

7. Το ποσό του φόρου που βεβαιώνεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. καταχωρείται στον ΚΑΕ 1218 με είδος φόρου 2213.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Δ.Ο..Υ……………………………………………….

| |
|---|
| Αριθμός Δήλωσης (*)……........... |
| Έτος (*)………………………………… |
| Ημ/νία Φορολογίας (*)… ………………… |

| |
|---|
| Αριθμ. Δήλωσης ΦΜΑ / Έτος (*)............. |
| Δ.Ο.Υ.: |

**ΔΗΛΩΣΗ**
**ΦΟΡΟΥ ΚΕΡΔΩΝ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**
(άρθρο 33 Κ.Φ.Ε.)

(υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα)

**Προς τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ………………………………**

| Ονοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου | ΑΦΜ | Διεύθυνση | |
|---|---|---|---|
| | | Οδός-Αριθμός-Τ.Κ - Πόλη | Τηλέφωνο |
| | | | |

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ /ΚΤΗΜΑΤ. ΓΡΑΦΕΙΟ……………………………………………

| | | |
|---|---|---|
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | ΕΤΗ ΔΙΑΚΡΑΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ |
| ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | |
| ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | |

**ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ**

1. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. υποβολής: Η Δ.Ο.Υ. του πωλητή.

2. Για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

*Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΠΡΟΣΟΧΗ: Η απόκρυψη ή η παροχή ανακριβών στοιχείων επισύρει διοικητικές και ποινικές κυρώσεις.

| | Α.Φ.Μ | Επώνυμο ή επωνυμία | Όνομα | Ονοματεπώνυμο πατέρα ή συζύγου | |
|---|---|---|---|---|---|
| Πωλητής | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Αγοραστής | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΗΣ

| Αντικειμενική (α) | Δηλωθείσα (β) | Συνολική Αξία (α)+(β) | Προσωρινή (γ) | Συνολική Αξία (β)+(γ) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Έγινε αποδοχή προσωρινής αξίας | ΝΑΙ<br>ΟΧΙ | | | |

## ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ

| Αντικειμενική (α) | Δηλωθείσα (β) | Συνολική Αξία (α)+(β) | Προσωρινή (γ) | Συνολική Αξία (β)+(γ) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Έγινε αποδοχή προσωρινής αξίας | ΝΑΙ<br>ΟΧΙ | | | |

Ημερομηνία………………………………..20……… ΗΜΕΡ. ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ……………….

ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ.Ο.Υ

……………………….. …………………………

| Διεύθυνση Κατοικίας ή έδρα νομικού προσώπου | Αριθμ. Τηλεφ. | Ημερ/νία γέννησης | Επάγγελμα | Δ.Ο.Υ Εισ/τος | Ποσοστό | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ΠΚ | ΨΚ | ΕΠ |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ

## ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ (*)

## ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΥ (*)

| ΑΞΙΑ | ΦΟΡΟΣ |
|---|---|
| Τιμή Πώλησης | |
| Τιμής Κτήσης | |
| Διαφορά | |
| Συντελεστής παλαιότητας | |
| Συντελεστής φόρου % | |
| Πρόσθετος φόρος | |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | |

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ (*)**

Ποσό…………….

Διπλότυπο…….. Ημερομηνία………….

Α.Χ.Κ. …… Ημερομηνία …………

Ο Εκδότης

………………….

(Υπογραφή) (Σφραγίδα)

**ΜΕ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ (*)**

Καταβλήθηκε Ποσό……………….

Διπλότυπο ……. Ημερομηνία ………

Α.Χ.Κ. ……… Ημερομηνία……….

Βεβαιώθηκε Ποσό ………….

Διπλότυπο …….. Ημερομηνία …….

Α.Χ.Κ. ………. Ημερομηνία ……..

Ο Προϊστάμενος ΔΟ.Υ.

……………………………

(Υπογραφή) (Σφραγίδα)

(*) Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- Στην ένδειξη <<ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» αναγράφεται η ακριβής ημερομηνία (π.χ. 15/2/2013) κτήσης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί ο αριθμός των ετών που διέρρευσαν μεταξύ κτήσης και πώλησης, ώστε να εφαρμοστεί ο ανάλογος συντελεστής παλαιότητας. Σημειώνεται ότι το διαρρεύσαν διάστημα υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 241 επ. του Αστικού Κώδικα. Συνεπώς, προθεσμία που προσδιορίζεται κατά έτος συμπληρώνεται μόλις παρέλθει η αντίστοιχη ημερομηνία του τελευταίου έτους.
- Οι Πίνακες για τον υπολογισμό της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης συμπληρώνονται αναλόγως είτε τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα είτε το μικτό σύστημα είτε το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων. Αν η προσωρινή αξία δεν έχει γίνει δεκτή από τον υπόχρεο σε φόρο, ως τιμή κτήσης ή πώλησης λαμβάνεται η δηλωθείσα από τον υπόχρεο. Η αναγραφή της προσωρινής αξίας, όπου αυτή εφαρμόζεται, είναι υποχρεωτική τόσο για την τιμή κτήσης όσο και για την τιμή πώλησης.
- Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, η οποία υποβάλλεται σε φόρο, λαμβάνεται αποπληθωρισμένη με την εφαρμογή των ακόλουθων συντελεστών παλαιότητας:

| Έτη διακράτησης | Συντελεστής παλαιότητας |
|---|---|
| Από 1 έως 5 | 0,90 |
| Πάνω από 5 έως 10 | 0,80 |
| Πάνω από 10 έως 15 | 0,75 |
| Πάνω από 15 έως 20 | 0,70 |
| Πάνω από 20 έως 25 | 0,65 |
| Πάνω από 25 | 0,60 |

- Κτήση του ακινήτου θεωρείται η με οποιαδήποτε αιτία απόκτησης του ακινήτου, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της σχετικής δικαιοπραξίας.
- Στην ένδειξη ΤΡΟΠΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ πρέπει να αναγράφεται ο τίτλος κτήσης, εφόσον υπάρχει.

Δ.Ο.Υ. **ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ ΚΕΡΔΩΝ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΑΠΌ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** ΕΤΟΣ: 20___

| A/A | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ | | Στοιχεία Υπόχρεου | Τοποθεσία Ακινήτου | **ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ** | | | | | | | | Φόρος | | | | | Αριθμός Διπλότυπου Είσπραξης |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Οικόπεδο | | Διαμέρισμα | | Οικοδομή | | Αγρόκτημα-Γήπεδο | | ΔΙΑΦΟΡΑ | | | | | |
| | Αριθμός | Ημερομηνία Παραλαβής | | | Τιμή Κτήσης | Τιμή Πώλησης | Τιμή Κτήσης | Τιμή Πώλησης | Τιμή Κτήσης | Τιμή Πώλησης | Τιμή Κτήσης | Τιμή Πώλησης | Τιμή Πώλησης ΜΕΙΟΝ Τιμή Κτήσης | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ | Κύριος Φόρος | Προσαύξηση | Σύνολο | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 10 Ιουλίου 2013

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΑΥΡΑΓΑΝΗΣ**

*02017932507130008*

**ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**

ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004